

V Praze dne: 19. 10. 2023
Spisová značka: SZ 118118/2023/ KUSK ÚSŘ/VJ
Č. j.: 130984/2023/KUSK
Vyřizuje: Ing. Rothová/ 257 280 371

Potvrzení závazného stanoviska

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako nadřízený správní orgán podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“) obdržel dne 21. 9. 2023 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí Městského úřadu Český Brod, odboru výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) sp. zn. S-MUCB 43248/2022/OVÚP-Vít č. j. MUCB 37438/2023 ze dne 13. 7. 2023 žádost o potvrzení nebo změnu části koordinovaného závazného stanoviska Městského úřadu Český Brod, které vydal Městský úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) sp. zn. S-MUCB 43238/2022 č. j. MUCB 48631/2022 ze dne 14. 9. 2022 (dále jen „závazné stanovisko“) k záměru „**Stavba RD, Štolmír**“ na pozemcích parc. č. 51/2 a 52/1 v katastrálním území Štolmír (dále jen „záměr“) podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu. Závazným stanoviskem byl záměr vyhodnocen jako **přípustný**.

Krajský úřad posoudil závazné stanovisko podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu a shledal, že se jedná o zákonné závazné stanovisko, proto závazné stanovisko úřadu územního plánování k záměru **p o t v r z u j e**.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 21. 9. 2023 v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí stavebního úřadu č. j. S-MUCB 43248/2022/OVÚP-Vít č. j. MUCB 37438/2023 ze dne 13. 7. 2023 žádost o potvrzení nebo změnu výše uvedeného závazného stanoviska. Proti tomuto rozhodnutí podalo Město Český Brod, IČO 00235334, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod (dále jen „odvolatel“) odvolání, ve kterém uvedl (část týkající se závazného stanoviska, upraveno, zkráceno): „*Město vydalo k záměru stavby dne 8. 8. 2022 vyjádření č.j: MUCB 42035/2022 tohoto znění: „Město Český Brod s předloženým návrhem nesouhlasí“. Charakter lokality, na které se stavební pozemek nachází je naznačen v územním plánu Českého Brodu, společně s regulací (plochy bydlení - individuální, venkovského typu - BV). Předmětný pozemek se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které*

je tvořeno stávající zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Ve stávající zástavbě je nutné zásadně dodržovat princip kontextu a návaznosti na stávající historickou zástavbu, a to pokud možno co nejvíce v urbanistických stopách historické zástavby. Dostavbu objektů je nutno provádět v takové stavební formě a objemovém řešení, které vhodným způsobem citlivě reaguje anebo navazuje na převládající charakter a výškovou hladinu okolního zastavění. V existující tradiční a klasické (historické) zástavbě je třeba dostavby provádět tak, aby nedošlo k narušení uspořádání historické zástavby. Vyjma závažných anomálií se jedná o lokalitu s vymezenou hloubkou zástavby hlavních hmot. Vzdálenost od uliční hrany pozemku u sousední zástavby nepřesahuje 40 m. Navrhované řešení svým umístěním nerespektuje původní dochovanou zástavbu, obvyklou hloubku zástavby a narušuje svým umístěním intimní část pomyslného vnitrobloku.

Odůvodnění: Záměr neodpovídá charakteru lokality (viz. § 20, odst. 1 vyhl. 501/2006 Sb., a § 90 stavebního zákona a nerespektuje regulativy dané platným územním plánem zvláště proto, že nerespektuje hloubku zástavby vymezenou stávající zástavbou." Stavební úřad požadavky vyjádření města vyhodnotil jako námitky účastníka a námitky zamítl s odůvodnění, že závazné stanovisko orgánu územního plánování označilo stavební záměr za přípustný.“

Krajský úřad přezkoumal soulad napadeného závazného stanoviska s právními předpisy především z hlediska souladu záměru s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování a nezjistil v napadeném závazném stanovisku vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení nebo změnu.

Ze závazného stanoviska vyplývá, že se úřad územního plánování zabýval posouzením záměru (dokumentace záměru z 6/2022, zodpovědný projektant Ing. Karel Fousek – ČKAIT 0009817), kterým je nepodsklepený přízemní rodinný dům obdélníkového půdorysu zastřešený sedlovou střechou s maximální výškou hřebene + 6,415 m. Rodinný dům bude situován 3,0 m od parc. č. 52/2; 3,0 m od parc. č. 35; 8,510 m od pozemku parc. č. 54. Celková výměra pozemku parc. č. 52/1 v k. ú. Štolmíř je 1034 m² a parc. č. 51/2 v k. ú. Štolmíř je 176 m².

Posouzení záměru z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje:

Posuzovaný záměr je v souladu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinném od 1. 9. 2023 (dále jen „PÚR ČR“). PÚR ČR se předmětného záměru nedotýká, stavba tedy není ve střetu s žádným záměrem republikového významu. V případě posouzení přípustnosti záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1., 2., 6. a 7. aktualizace (dále jen „ZÚR SK“), krajský úřad uvádí, že z hlediska jeho významu i z hlediska nulového střetu s koridorem či plochou nadmístního významu předložený záměr není v rozporu s touto dokumentací.

Posouzení záměru z hlediska souladu s Územním plánem Český Brod:

Předložený záměr se dle územního plánu Český Brod, ve znění po vydání změny č. 2 (nabytí účinnosti dne 12. 7. 2021) (dále jen „územní plán“), nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím ***Plochy bydlení – individuální venkovského typu (BV)***, jehož využití je stanoveno:

Rámcovou charakteristikou: plochy pozemků rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících služeb místního významu.

Určené využití (dominantní): bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, maximálně dvou nadzemních podlaží a využitelného podkroví; ohrazená zahrada s funkcí užitkovou, rekreační, či okrasnou. Zástavba venkovského typu s případným hospodářským zázemím.

Přípustné využití: samostatné garáže, vedlejší doplňkové stavby jako například bazény, zahradní domky, stavby krbů, terasy, foliová jezírka. Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, školství (mateřské a základní), kulturu, hygienické služby a relaxační činnost, a kanceláře bez přístupu veřejnosti, malá ubytovací zařízení (penziony). Stávající kolaudované drobné nerušící provozovny a stávající nerušící kolaudované stavby pro podnikatelskou činnost. Zázemí pro drobnou zemědělskou – pěstitelskou a chovatelskou činnost. Nezávadná drobná domácí výroba a s tím související skladování. Maloobchod, veřejné stravování, ubytování, sport, to vše drobného rozsahu. Vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky obytných staveb (např. hlukem, prachem, exhalacemi, zápachem apod.). Parkování a odstav vozidel musí být řešen na vlastním pozemku stavebníka. Drobné parkově upravené veřejné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu (upřednostňuje se podzemní umístění), to vše pro obsluhu daného území. Navrženou plochu BV v jihozápadní části sídla Štolmíř, která je situována částečně v prostoru po bývalém areálu zemědělské výroby, je možno využít k výstavbě bydlení po provedení průkazu, že pozemky nenesou ekologickou zátěž, která by se neslučovala s hygienickými limity pro výstavbu rodinných domů.

Nepřípustné využití: veškeré takové využití a veškeré stavby, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití; všechny takové druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například i zvýšením dopravní zátěže v okolí) narušují pohodu bydlení a životního prostředí. Nepřípustné jsou samostatné nové provozovny (například provozy výrobní, opravárenské a skladovací, dílny, servisy, dopravní terminály a centra dopravních služeb atd.).

Regulativy prostorového uspořádání: Minimální velikost pozemků pro zástavbu izolovanými rodinnými domy venkovského typu je 600 m². Maximální míra zastavěnosti pozemku se stanovuje o výši 30 % jeho celkové výměry. Minimální podíl ploch zeleně na rostlém terénu bude tvořit 50 % celkové výměry pozemku. Rodinné domy mohou mít maximálně jedno podzemní podlaží a maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví v šikmé střeše). Zástavba o šikmých střechách bude užívat střech sedlových nebo valbových. Ploché střechy nejsou přípustné. Ve Štolmíři bude zástavba přizpůsobena podmínkám památkového ochranného pásma, tj. bude navazovat na hmotové uspořádání stávající individuální bytové zástavby a zachová stávající pohledové vazby s širším krajinným okolím a dominantou kostela sv. Havla.

Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 3 bytové jednotky. Ve stavbách vedlejších nesmějí být bytové jednotky. Garáže mohou být u novostaveb rodinných domů pouze součástí objektu (vestavěné). Výjimku lze připustit v případě, že toto umístění neumožňuje terénní konfigurace nebo tvrdé skalní podloží. Přípustné obslužné činnosti nevýrobního i výrobního charakteru omezeného rozsahu mohou být umístěny jako součást dispozice rodinného domu a součástí hlavní hmoty objektu. Tyto nebytové funkce mohou dosahovat maximálně 49 % celkové podlahové plochy stavby hlavní. V území, ve kterém převažuje historicky vzniklá zástavba venkovského typu, je nutno hmotou a vzhledem stavby (novostavby) respektovat charakter původní dochované zástavby, novostavby i stavební úpravy stávající zástavby přizpůsobit urbanistické konfiguraci, venkovskému vzhledu a charakteru sídla.

Se všemi výše uvedenými podmínkami je záměr v souladu, žádná z předepsaných maximálních ani minimálních hodnot překročena nebyla, jak si krajský úřad v předložené dokumentaci ověřil a tímto potvrzuje správnost postupu úřadu územního plánování, který tento soulad též potvrdil.

Posouzení záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování:

Krajský úřad posoudil předmětný záměr z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování a konstatuje, že posuzovaný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou dostatečně zohledněny v platném územním plánu. Záměr je navrhován do stabilizovaného zastavěného území a tím dochází k naplnění podmínek hospodárného využití tohoto zastavěného území dle § 18 odst. 4 stavebního zákona. Rodinný dům funkčně ani hmotově nenaruší stávající stav území a vyhovuje tak urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a jeho charakter dle § 19 odst. 1, písm. d) a e) stavebního zákona. Navrhovaný záměr splňuje podmínky využití ploch dané územním plánem, není v rozporu s charakterem území a respektuje charakter daného území, a proto je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování, jak je dále uvedeno.

Vypořádání námitek odvolatele:

Krajský úřad k podané námitce konstatuje, že je předmětný pozemek, dle územního plánu, určen pro bydlení. Územní plán nestanovuje žádnou uliční čáru a rovněž nestanovuje ani hloubku možné zástavby. Koeficient zastavění navržená projektová dokumentace splňuje.

V dotčené lokalitě se jedná výhradně o individuální zástavbu rodinnými domy s přílehlými dvory a zahradami. Na sousedících zahradách jsou existující hospodářské objekty a stávající vzrostlá zeleň, která každý dvůr přirozeně odděluje a izoluje o sousedících zahrad. Územní plán nikde nestanovuje žádné intimní či neintimní části pomyslného vnitrobloku a je tedy pouze subjektivním vnímáním odvolatele jeho případné narušení. Pohledové vnímání celé stávající zástavby je rovněž nerelevantní, neboť pohled po výstavbě navrhovaného rodinného domu bude téměř totožný se stávajícím pohledem, jelikož je záměr navržen v odlehlejší části pozemku a z přístupových komunikací nebo okolní veřejné zeleně nebude prakticky viditelná. Do budoucna lze předpokládat i výsadbu zeleně v zahradě navrhovaného rodinného domu, tím bude zvýšená i intimita ploch dostačující pro život a relaxaci jejich majitelů a tudíž ve srovnání se současným stavem nedochází k žádné praktické změně. Tato úvaha je podpořena

i stanoviskem z hlediska státní památkové péče, které hájí zájmy stávající historické zástavby, které nemá námitek a ani připomínek k navržené projektové dokumentaci, ačkoliv toto stanovisko není určující v rámci § 96b stavebního zákona.

Ostatní námitky nesměřují do obsahu přezkoumávaného závazného stanoviska, ani se netýkají kritérií sledovaných v závazném stanovisku orgánu územního plánování, proto se k nim krajský úřad nevyjadřuje.

Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad považuje posouzení záměru úřadu územního plánování za správné, a proto závazné stanovisko Městského úřadu Český Brod, odboru výstavby a územního plánování sp. zn. S-MUCB 43238/2022 č. j. MUCB 48631/2022 ze dne 14. 9. 2022 k záměru „Stavba RD, Štolmíř“ na pozemcích parc. č. 51/2 a 52/1 v katastrálním území Štolmíř, potvrzuje a posuzuje záměr jako přípustný.

Ing. Barbora Rothová
odborný referent

Obdrží:

Městský úřad Český Brod, IDDS: pnxbx8u
se sídlem: náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod